

周末18新盤共613伙應市 新界啟德成焦點 柏傲莊88伙今開賣 超額認購78倍

新盤熱鬧

樓市交投持續升溫，新盤出擊力度不減。綜合一手住宅物業銷售網，本周末兩日共有18個新盤上載全新銷售安排，涉及613伙，是去年3月1日及2日首個周末推出660伙後逾1年最旺。其中新世界(00017)大圍站上蓋柏傲莊III，今日以價單重售88伙，昨晚截收逾7000票，超額逾78倍。

大公報記者 梁穎賢



何家欣(右二)表示，柏傲莊III截收逾7000票，今日發售88伙。

周末主要新盤銷售安排

新盤	推售伙數	發售日期	發展商
啟德啟德海灣第2期	225	今日及明日各推160伙及65伙	嘉華牽頭
粉嶺雲向	164	明日135伙價單及29伙招標	永泰
大圍柏傲莊III	88	今日	新世界
沙田UNI Residence	48	今日	永泰夥萬科
啟德天瀧	20	明日起招標	恒地牽頭
馬頭角壹沐	16	今日	恒地
藍田KOKO MARE	14	明日起招標	會地
啟德維港·灣畔1A期	12	今日	中國海外牽頭

本周末18個新盤共613伙合湊逾1年最旺周末，其中焦點落在新界區及啟德跑道區。新界區共有7個新盤，提供313伙。其中，全城焦點落在新世界大圍站上蓋柏傲莊III，因2021年夏天爆出混凝土強度不足，須要拆卸重建，過去多年斷續錄得多宗取消交易個案。項目直至今落成交伙並已取得滿意紙。適逢樓市轉旺，發展商連隨急就章重售。

昨日，招標部分再錄得成交，累計沽出81伙3及4房大宅，套現逾20億元，成交價由1617.1萬至4710.5萬元，呎價介乎22585至37120元。

今日，該盤會以價單形式重售88伙，屬現樓後首輪價單銷售，並於昨晚7時截票，有指連日在群情洶湧下，總共收逾7000票，超額逾78倍。

該盤今日分4組作賽，X組為招標購入4房大宅買家提名之合資格買家，購買4房1套大宅可獲一個提名權，購買4房雙套大宅可獲兩個提名權，每個提名權可買1伙；S組最少購買1伙指定3房及1伙指定1房，最多可購4伙；A組可購最少1伙指定3房單位，最多可購2伙；B組買家可購1

至2伙。
該88伙包括24伙1房、50伙2房及14伙3房，實用面積307至814方呎，折實745.8萬至1768.3萬元，折實呎價19597至25993元。

永泰兩盤共推售212伙

此外，永泰(00369)獨資及合資的新界北粉嶺雲向及沙田UNI Residence，分別推164伙及48伙同場較勁，前者為第3輪銷售，明日以價單形式推售135伙，另29伙則同日招標。

九龍區同樣有7個新盤搶灘，涉及289伙，啟德跑道再成供應擔當，該區3個新盤已包辦其中257伙，佔近89%。當中，嘉華(00173)牽頭的啟德海灣第2期屬首輪推售，今日以價單形式推售160伙，明日緊接推出65伙招標。根據銷售安排，該盤大手組別優先揀樓，散戶緊隨其後。

該期數於上周四公布首張價單，首推225伙，實用面積278至771方呎，折實560萬至2929.8萬元，折實呎價18032至3.8萬元，折實平均呎價23888元。發展商表示，撇除部分屬海景戶因素，今批較1期首批實際

加價3%至4%。
全新期數開賣前夕，嘉華將第1期9伙售價上調3.3%至17.1%。加幅最高為2C座35樓E室，實用面積314方呎，1房間隔，由舊價1073萬元加至1257萬元，加價184萬元或17.1%，折扣額維持25%不變。項目落實周一(20日)推出20伙以價單連招標形式出售，其中9伙以先到先得形式出售。

其餘2個跑道區新盤，分別為恒地(00012)牽頭的天瀧，及中國海外(00688)牽頭的維港·灣畔1A期，各推20伙及12伙。

全月一手成交料2500宗

港島區則有4個新盤，有3個不約而同地位於堅尼地城，4盤僅涉及11伙。近期活躍度十足的黃竹坑站上蓋新盤，反而未有新動作。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月已有多个新盤公布售價及即將開賣，一手市況持續熾熱，短期內應市新盤全屬配套成熟社區，料受投資者及用家捧場，推動一手繼續升溫，料全月一手成交可達2500宗。

天璽·海2B首推4伙 下周招標

【大公報訊】啟德區再有全新期數新盤加入戰團。新地(00016)旗下啟德天璽·海2B期，上載第一張銷售安排，推出4伙於下周二(21日)起招標。該4伙為第8座11樓A、11樓B、17樓A、17樓B室，A室實用面積1159方呎，B室實用面積1157方呎。招標期至5月31日。

多個中上價物業錄得成交。同屬新地系的大埔白石角University Hill，經招標售出優景閣第2座16樓A1室，實用面積936方呎，4房設計，天台543方呎，成交價1969.5萬元，呎價21042元。

富豪·山峯4房 3548萬易手

百利保(00617)夥富豪酒店集團(00078)合資的沙田九肚富豪·山峯，經招標售出1座3樓A單位，4房4套間隔，成交價3548.5萬元，實用面積2042方呎，呎價17377元。買家享有一個住宅車位的認購權。

一手成交量已破千，綜合市場及一成交紀錄顯示，本月至今交投逾

1050宗。美聯物業分析師岑頌謙指出，月內涉及金額約130.7億元，亦連續15個月每月錄逾百億元，無論宗數抑或金額均齊創自2013年一手住宅物業條例生效後的最長紀錄，足見新盤旺勢持續。



▲天璽·海2B期上載首份銷售安排，推出4伙下周招標。

新世界元朗地申寬高限 建1035伙

【大公報訊】新世界(00017)夥華潤置地(01109)合作發展的元朗龍田村兩個住宅項目，其中第1期已經動工；至於正洽商換地的第2期，擬興建逾1000個中小型單位，兩期合共提供逾1700個單位。

第2期項目位於原築及漆柏之間的一個矩形地盤，由於政府去年放寬地上建停車場的豁免樓面，該財團決定取消原計劃中的一層地庫停車場，將之上移至地面，遂向城規會申請略為放寬項目發展的高度，符合土地的規劃限制。高度擬由現時主水平基準之上92.45米，上調至94.95米。

項目佔地逾8.86萬方呎，以地積比率5倍發展，在2層停車場及1層平台花園兼會所設施之上，建2幢23層高住宅大廈，提供1035個單位，平均面積約428方呎，可建樓面約44.32萬方呎。另有188個私家車車位及13個電單車車位。據了解，財團與政府洽商的換地協議正處最後階段。

資料顯示，該財團合作發展的兩個項目，位於機喜路的第1期(前稱

龍田村第4期)，去年跟政府完成換地協議及補地價約4.45億元，以可建樓面約27.95萬方呎計，每呎樓面補地價低於1600元，料提供約700個單位，去年底已正式動工。業界相信，過去1年住宅樓市回升，第2期補地價理應也會上調，料約8億至10億元。

東涌地皮招標 料值17億

此外，政府本財年首幅推售的地皮，東涌第106A區住宅地昨日正式招標，下月15日截標。該幅東涌市地段第54號用地的地盤面積約15.23萬方呎，政府為增土地吸引力，放棄要求發展商協助興建社福設施的條件，指定作私人住宅用途，可建樓面約53.32萬方呎，預計可提供約990個私人住宅單位。業內人士估計，由於此是臨海土地，政府又放寬地面停車場的豁免措施，可大幅降低建築成本及加快建築速度；而且住宅樓市已重拾上升動力下，業界相信發展商會積極出價競爭，土地價料可高達16億至17億元。

土地共享永寧村項目料季內完成規劃

【大公報訊】特區政府於2020年5月推出的土地共享先導計劃，其中4個項目的公私營房屋供應，也計入未來10年供應量之中，料共提供約2.25萬個公私營住宅單位。

據發展局披露指出，土地共享先導計劃在2020年至2024年間推行期間，該局轄下的土地共享辦事處共接獲6宗申請，並全數已獲支持及原則性同意，各項目現正處於不同推展階段。

其中由南豐集團提出申請的大埔露輝路及汀角路項目，以及由新地(00016)申請的元朗蠔洲路項目，目前已進入與地政署展開土地契約修訂程序，即洽談換地條款及計算補地價。至於由恒地(00012)及會德豐

地產申請的大埔沙林錦公路項目，和新世界(00017)元朗永寧村項目，前者正進行詳細技術評估，後者料於本季完成規劃程序。

4項目產出時間視申請進展

該局表示，去年9月公布的最新10年期(即2026/27至2035/36年度)熟地預測完成量中，上述4個項目已納入統計之內，預計總共可產出約14.3公頃土地作發展公營房屋之用。實際產出土地的大小及年份則視乎個別申請的進展。

據資料顯示，該4個項目的總土地面積超過31公頃，擬建的公營房屋單位約1.55萬個，私營房屋單位約7000個。

君匯港兩房890萬沽 八個月升24%

【大公報訊】樓市轉勢回升，二手短炒賺幅愈趨豐厚，奧運站君匯港有2房單位僅8個月炒賣170萬元，投資者賬面賺幅近24%。

代理透露，君匯港5座低層B室，實用面積474方呎，炒家去年8月僅以720萬元低價承接，當時呎價15190元，眼見樓市回暖，便伺機放售，剛減至890萬元轉手，單位造價由去年險守「7球」，躍升至直撲「9球」，不足8個月炒賣170萬元或23.6%，最新呎價急揚至18776元。

炒家樂園西沙Sierra Sea再錄得短線獲利。美聯物業聯席區域經理區祺彬表示，Sierra Sea 1A期2座中層E室，實用面積456方呎，獲同區租客以660萬元購入，實用呎價14474元。原業主於2025

年5月以518.8萬元一手購入物業，持貨約11個月，賬面賺141.2萬元，賺幅27.2%。

樓價反彈，專才加速入市，晉誠地產高級營業經理鄧錦雄表示，深井浪翠園1期4座高層B室2房單位，實用面積454方呎，獲內地專才以420萬元承



▲奧運站君匯港有2房單位，在短短8個月間被炒賣170萬。

接，實用呎價9251元，買家現於港島區租屋，見租金不斷攀升，故決定上車置業。

新盤吸客 二手睇樓量減

此外，中原地產統計，十大屋苑本周末預約睇樓量約469組，按周減少2.3%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，買家入市意欲仍強，由於新盤市場熱鬧，準買家於一手及二手兩邊遊走比較，希望鎖定心水單位。

美聯物業高級董事布少明表示，該行統計的15個屋苑預約睇樓量錄約539組，按周回落2%，市場聚焦新盤，加上二手筭盤被消化，業主議價空間收窄，令二手屋苑預約睇樓量略為受阻，但仍維持在活躍水平。

二手樓價微跌 年內仍累升6.63%

【大公報訊】受到美伊戰局未明影響，樓價高位整固，反映3月底市況的中原城市領先指數CCL報153.67點，按周跌0.01%，為連升兩周後回落。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周公布的CCL主要反映3月23日至3月29日市況，即港股失守25000點當周，由於美伊戰局未明，恒指波動，導致CCL高位整固，但本地樓市氣氛仍然向好，多個新盤銷情不俗，二手指數跌幅輕微，今季CCL目標維持156點。

今年CCL累升6.63%，較去年3月低位反彈13.92%，對比2021年8月歷史高位跌幅收窄至19.69%。

上車盤受捧，中小型單位指數最新報153.48點，按周升0.05%，連升3周共1.7%，創2年半新高。大型單位指數報154.64

點，按周跌0.3%，終止5周連升。

九龍區升0.47% 兩年半高

四區樓價方面，九龍二手指數持續造好，本周報152.71點，按周升0.47%，連漲三周共1.79%，創逾兩年半新高；新界西指數報140.34點，按周升0.61%，屬近兩年半高位。惟新界東二手指數連升五周後回軟，最新報166.08點，按周削1.83%；港島指數連漲三周後下跌，最新報154.91點，按周回落0.08%。



▲九龍二手樓價指數連漲三周共1.79%，創逾兩年半新高。

【大公報訊】「留學香港」效應帶動鄰近大學的屋苑租賃需求，吸引投資者追捧，西半山薄扶林道63號連錄2宗成交，買家均為租客。

1房668萬成交 月租約2萬

中原地產分區營業經理甄忠發表示，薄扶林道63號2座低層C室1房戶，實用面積271方呎，獲投資者以668萬元購入，實用呎價24649元。買家見屋苑鄰近香港大學，租賃具保證，遂購入作收租用途，參考同類月租約2萬元計，預計享約3.6厘回報。原業主2018年以約687萬元一手購入，最新造價比8年前低19萬元。

利嘉閣地產高級市務經理凌健朗表示，薄扶林道63號1座低層G室開放式戶，實用面積258方呎，獲內地客以599萬元連租約購入，實用呎價23217元，以現時租金約1.75萬元計算，料享約3.5厘回報。

收租客買薄扶林道63號回報達3.6厘